

APRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL



LOGG
B3 LISTED NM

VISÃO GERAL DA LOG

A COMPANHIA

Uma das principais desenvolvedoras e locadoras de galpões logísticos de alto padrão no Brasil

Companhia referência no setor, por ser a única que oferece alcance geográfico, modularidade, solução única e integrada

Companhia verticalizada, atuando desde a identificação de terreno até a eventual reciclagem de ativos

Crescimento sustentado por capital próprio por meio da estratégia de reciclagem de ativos

DESTAQUES OPERACIONAIS

133,5 mil m²
ABL entregue 3T24 (+123% YoY)

68%
Índice de pré-locações das entregas 3T24

219,5 mil m²
Absorção bruta 3T24

0,44%
Vacância estabilizada

R\$ 1,5 BI
Reciclagem de ativos YTD¹

PILARES ESTRATÉGICOS

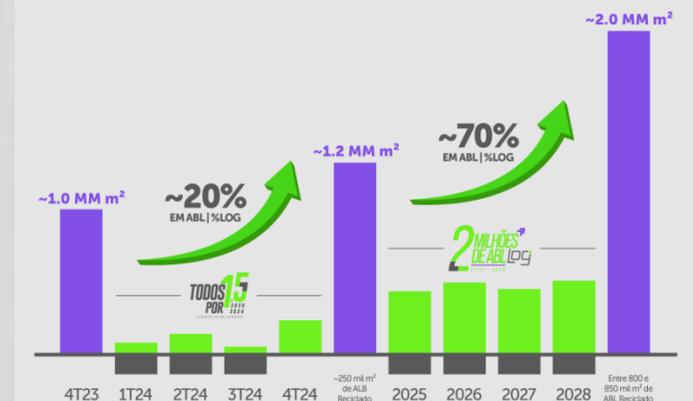
Diversificação Geográfica



Operação Integrada

Galpões Modulares

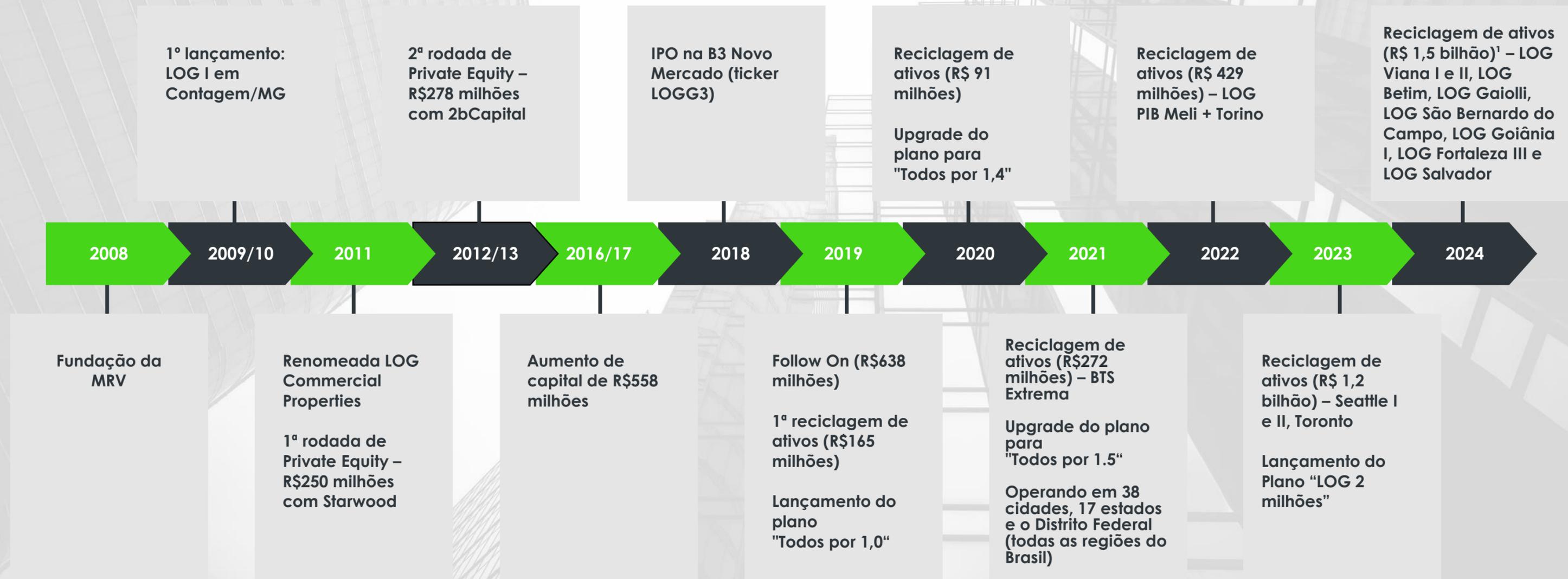
PLANOS DE EXPANSÃO (2020 - 2028)



Notas: Valores referentes a 3T24. Valores referentes ao % Total de participação nos ativos, salvo indicação contrária.

¹ Incluindo a negociação anunciada em 03/10/2024 de LOG Viana II e LOG Fortaleza III.

AVANÇO EXTRAORDINÁRIO NA GERAÇÃO DE VALOR



Notas: Valores em 30/09/2024.

¹ Incluindo a negociação anunciada em 03/10/2024 de LOG Viana II e LOG Fortaleza III..

PILARES ESTRATÉGICOS



LOGG
B3 LISTED NM

PILARES ESTRATÉGICOS

Base para Crescimento, Eficiência e Inovação

Diversificação Geográfica

Único player com atuação em todas as regiões do país e com alta demanda de clientes por galpões logísticos de alta qualidade.

- 133,5 mil m² de ABL entregues no 3T24
- Pré-locação de 68% das entregas
- Absorção bruta de 219,5 mil m² de ABL

Operação Integrada

A Log conta com uma estrutura verticalizada, participando de todo o ciclo de desenvolvimento do projeto, desde a identificação, aquisição de terreno, construção de galpões, locação, administração e gestão e até mesmo a reciclagem de ativos selecionados.

- Menor custo nacional de construção
- Nacionalização dos preços
- Flight to Quality como driver de crescimento

Galpões Modulares

Capacidade de atender operações logísticas de todos os tamanhos em diferentes momentos de negócio dos clientes, de diferentes setores e alta velocidade de absorção.

- 174 clientes em 226 contratos ativos
- Concentração por setor inferior a 18%
- Vacância estabilizada de 0,44%
- Ticket médio de R\$ 20,33/m² de ABL
- Repasse de preço acima da inflação pelo 9º trimestre consecutivo



CICLO DE NEGÓCIOS



LOGG
B3 LISTED NM

GERAÇÃO DE VALOR RECORRENTE NO CICLO DE NEGÓCIOS



- 1 Desenvolvimento Imobiliário**
- 2 Construção**
- 3 Locação**
- 4 Gestão e Administração de Ativos**
- 5 Reciclagem de Ativos**

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



A equipe da LOG atua desde a identificação de terrenos até a prospecção e aprovação de projetos

- Equipe multidisciplinar e especializada conduz as 2 fases principais do desenvolvimento:

Identificação de demanda e prospecção de terrenos

- Identificação de potenciais clientes
- Análise da dinâmica local: concorrentes locais, preços praticados, índices de vacância, entre outros
- Busca por terrenos em localizações estratégicas, com atratividade comercial e potencial de valorização

Regularização de terrenos

- Condução de um criterioso processo de diligência
- Mapeamento de possíveis restrições técnicas e jurídicas
- Obtenção de todas as licenças e aprovações para o projeto

9 a 12 meses
Prazo médio de
regularização

CONSTRUÇÃO



Processo de construção padronizado, modular e escalável

- Projetos pensados para otimizar o armazenamento e minimizar a deterioração dos equipamentos do cliente
- Controle e otimização de custos ao longo de todo o processo, time próprio da Log na execução das obras e cadeia de suprimentos com alcance nacional
- Evolução do custo das obras da Log consideravelmente abaixo da evolução do INCC

12 meses
Prazo médio de construção

Diferenciais LOG



Localização Estratégica



Piso nivelado a laser
Resistência 6 t/m²



Sistema de sprinklers



Pé direito alto
(12 metros)



Estacionamento e pátio de manobras



Segurança reforçada
Portaria blindada 24h e CCTV



Metragem adequada
(módulos a partir de 1500m²)



Distância entre pilares
(22,5m)



Comodidade com vestiário, refeitório, copa e descanso

LOCAÇÃO



Carteira de clientes diversificada e robusta com altos níveis de pré-locação e baixa vacância

- Flight to Quality + expansão dos clientes
- Base de clientes pulverizada: concentração setorial inferior a 18%, e maior cliente representando apenas 8,5% da carteira
- A Log desfruta de uma capacidade de repassar preços acima da inflação, resultado da qualidade de seus ativos combinada à forte demanda
- Preços praticados continuam em alta e a taxa de vacância estabilizada permanece abaixo de 1%, valor muito inferior à média de 9% do setor
- A eficácia comercial e a forte demanda pelos galpões da LOG é evidenciada pela entrega majoritária de ativos já estabilizados

Produção e Entregas



Base de Clientes

174 Clientes Ativos

226 Contratos Ativos

GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS



Gestão própria dos ativos por meio da Log Adm

- Os condomínios logísticos da Log possuem gestão e administração própria através da Log Adm, unidade de negócios iniciada em 2019 que já administra mais de 1,7 milhão de m² de ABL, inclusive ativos já vendidos. Esse serviço gera ao cliente um alto padrão de qualidade nos serviços, maior facilidade e estabilidade operacional, para que ele possa se concentrar apenas em seu negócio.
- A equipe da Log Adm mantém uma relação direta e próxima com o cliente, o que se traduz em altos níveis de NPS e fidelização da carteira.

Benefícios da Log Adm



Centro de Controle Operacional (CCO)



Log Energy:
Mercado Livre de Energia



Log Shop:
Marketplace de serviços e fornecedores



KeyAccess:
Sistema de acesso



Cond21:
App de gestão, cobrança, boletagem



Chatbot no Log+

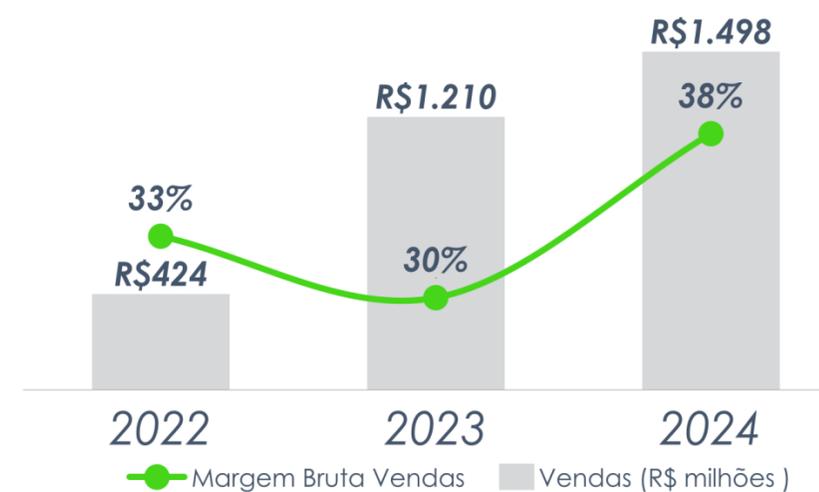
RECICLAGEM DE ATIVOS



Principal fonte de recursos para o crescimento da companhia e maior forma de geração de valor para seus acionistas

- O capital da venda é “reciclado”, ou seja, reinvestido na construção de novos ativos e no pagamento de dividendos
- R\$ 1,5 bilhões¹ reciclados com a venda de ativos até o outubro de 2024
- Condições de YoC e Cap Rate favoráveis resultam em elevadas margens de retorno

Margem anual consolidada das vendas



Notas: Valores em 30/09/2024.

¹ Incluindo a negociação anunciada em 03/10/2024 de LOG Viana II e LOG Fortaleza III.

PLANO DE EXPANSÃO



LOGG
B3 LISTED NM

PLANO DE CRESCIMENTO PAUTADOS EM FORTES RESULTADOS

PLANO “TODOS POR 1,5” (2020 - 2024)

Entregas confirmam a capacidade produtiva...

- Novo patamar de produção de 500 mil m² ABL à partir de 2024
- +20% de crescimento líquido ao portfólio, com a entrega de 1,5 milhões de m² de ABL de 2020 a 2024

16,2%
CAGR NAV/ação
(2019-2024)

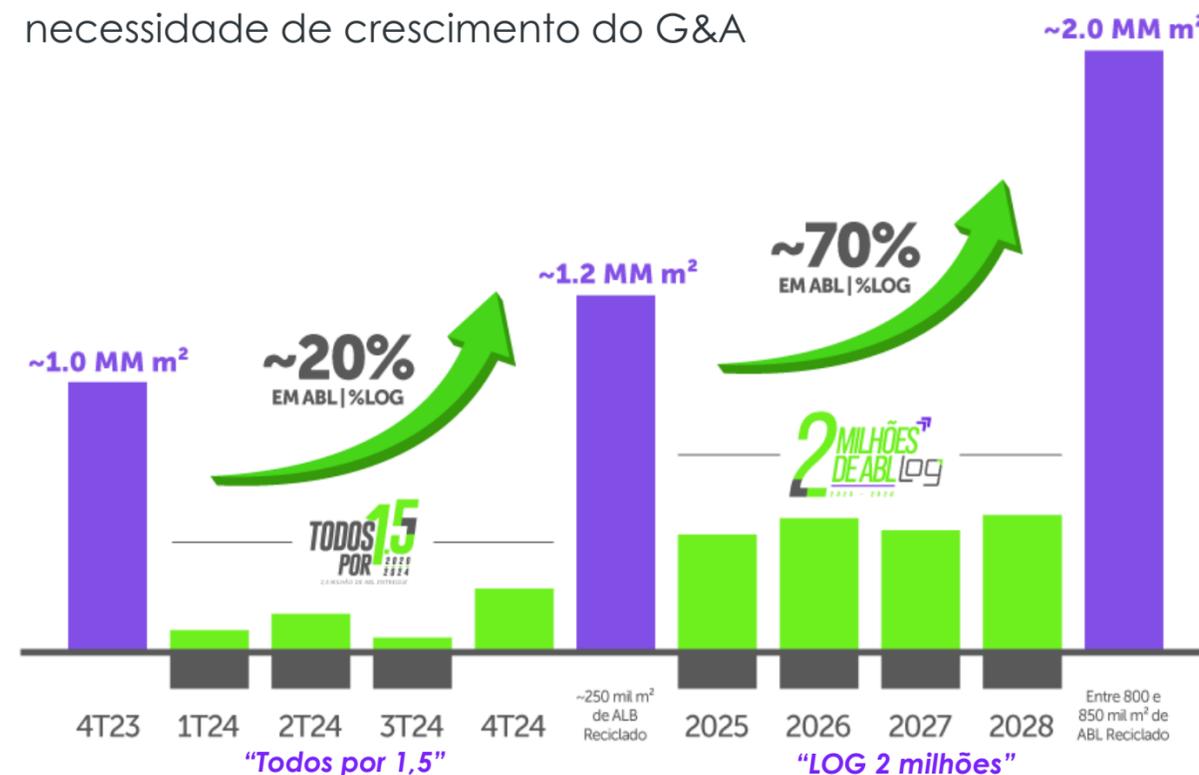
R\$ 314 MM
Dividendos pagos
(2019-2024)



PLANO “LOG 2 MILHÕES” (2025-2028)

...e apoiam novo ciclo de crescimento até 2028

- Construção de +2 milhões m² de ABL de 2025 a 2028
- +70% crescimento líquido do portfólio em relação a 2024E
- Operação em todas as regiões do país
- Landbank mapeado e parcialmente adquirido e fonte de capital disponível e estrutura operacional pronta sem necessidade de crescimento do G&A





**DESTAQUES
FINANCEIROS E OPERACIONAIS**



LOGG
B3 LISTED NM

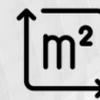
DESEMPENHO OPERACIONAL QUE DEFINE NOVOS PADRÕES DE EXCELÊNCIA NO SETOR



ENTREGAS:

133,5 MIL M² ABL

Base sólida para o desenvolvimento sustentável e a expansão no mercado de logística brasileiro



PRÉ-LOCAÇÃO:

68%

Pré-locação dos projetos entregues no trimestre foi de 68%, demonstrando forte demanda e confiança do mercado



VACÂNCIA ESTABILIZADA:

0,44%

A vacância estabilizada da Companhia foi de 0,44%, muito inferior frente à média do setor de 9%



ABL PRODUZIDO:

107,4 MIL M²

Alto patamar de produção, com aumento de 57,1% nos 9M24

OS DESTAQUES FINANCEIROS REPRESENTAM A ATRATIVIDADE DOS ATIVOS



MARGEM DE VENDAS 2024:
38%

Margens na reciclagem garantem a crescente geração de valor na LOG como de desenvolvedora de Ativos Greenfield



CRESCIMENTO DO LUCRO LÍQUIDO:
+99,8%

2x maior que o do mesmo período do ano anterior



MARGEM EBITDA DE LOCAÇÃO:
+75,9%

Alta margem de locação demonstra a eficiência operacional da LOG



CAGR DE NAV/AÇÃO:
+16,2%

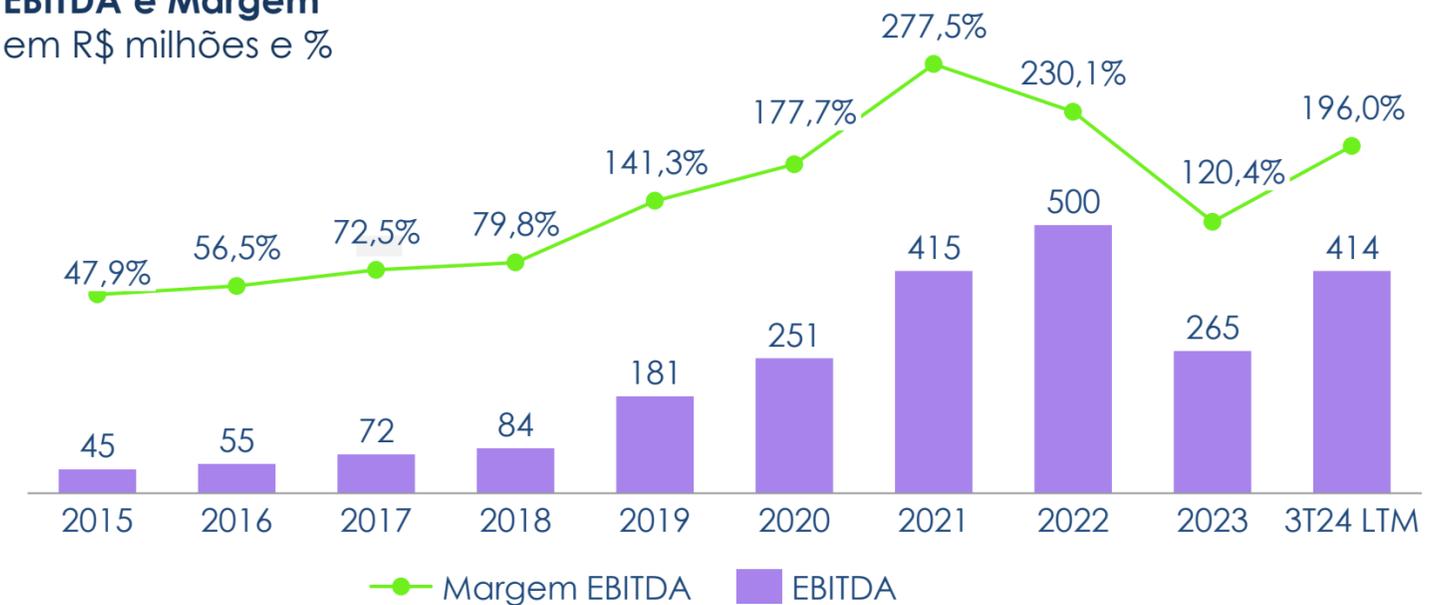
No período de 2020 a 3T24, o NAV/ação do portfólio cresceu 16,2% a.a.

INDICADORES FINANCEIROS: RESULTADO E PPI

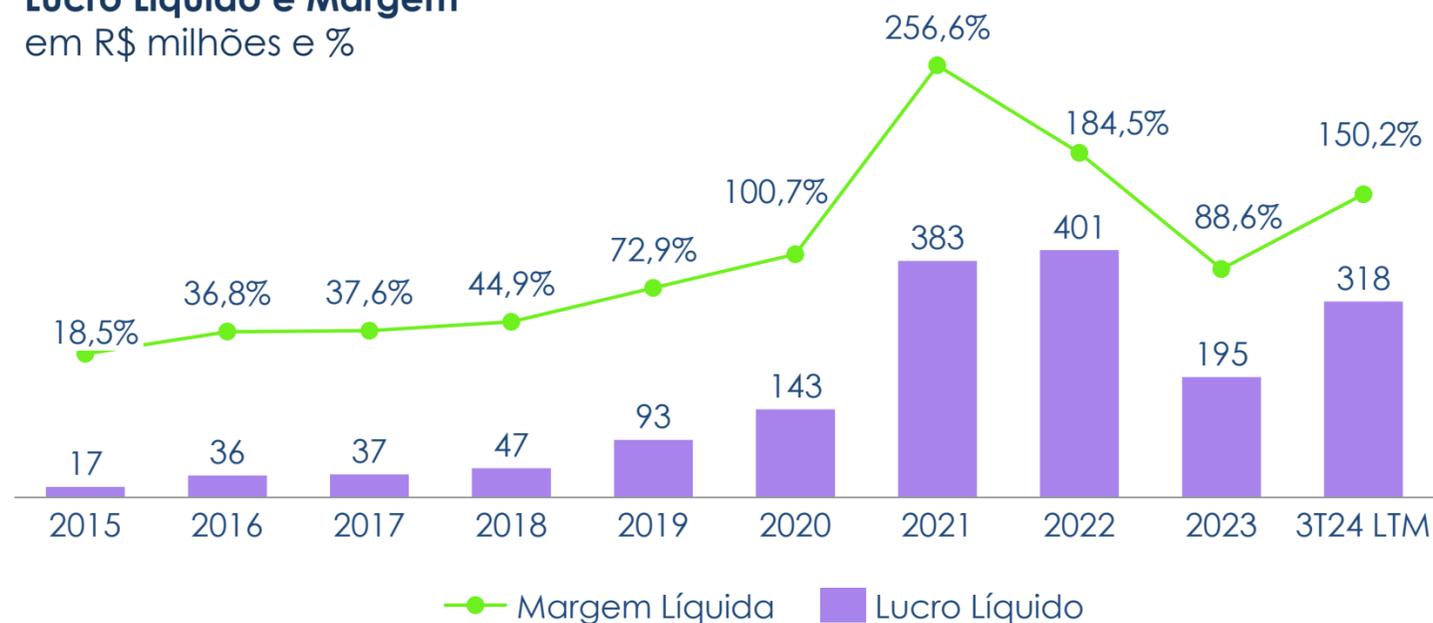
Receita Líquida
em R\$ milhões



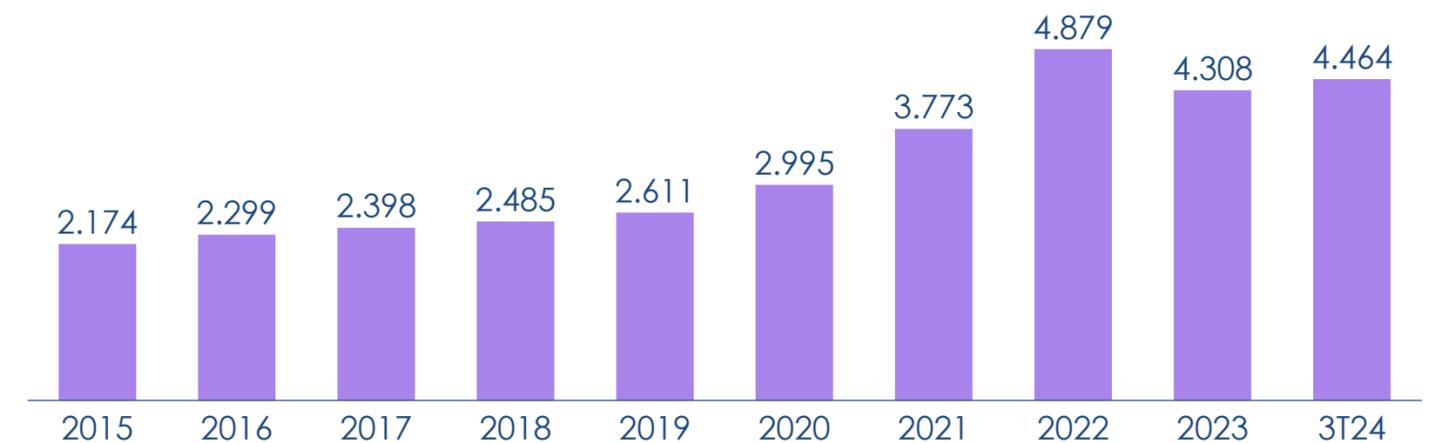
EBITDA e Margem
em R\$ milhões e %



Lucro Líquido e Margem
em R\$ milhões e %



Propriedades para Investimento
em R\$ milhões



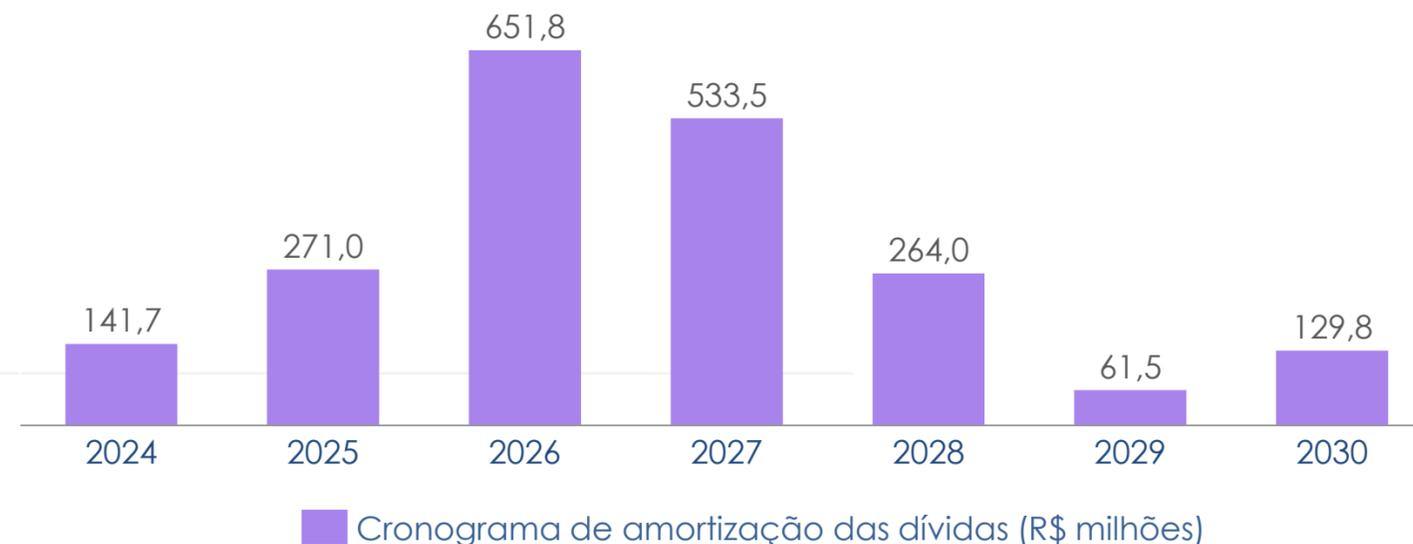
Notas: Valores do 3T24 referentes aos 12 últimos meses (LTM), exceto posições patrimoniais.

INDICADORES FINANCEIROS: ENDIVIDAMENTO

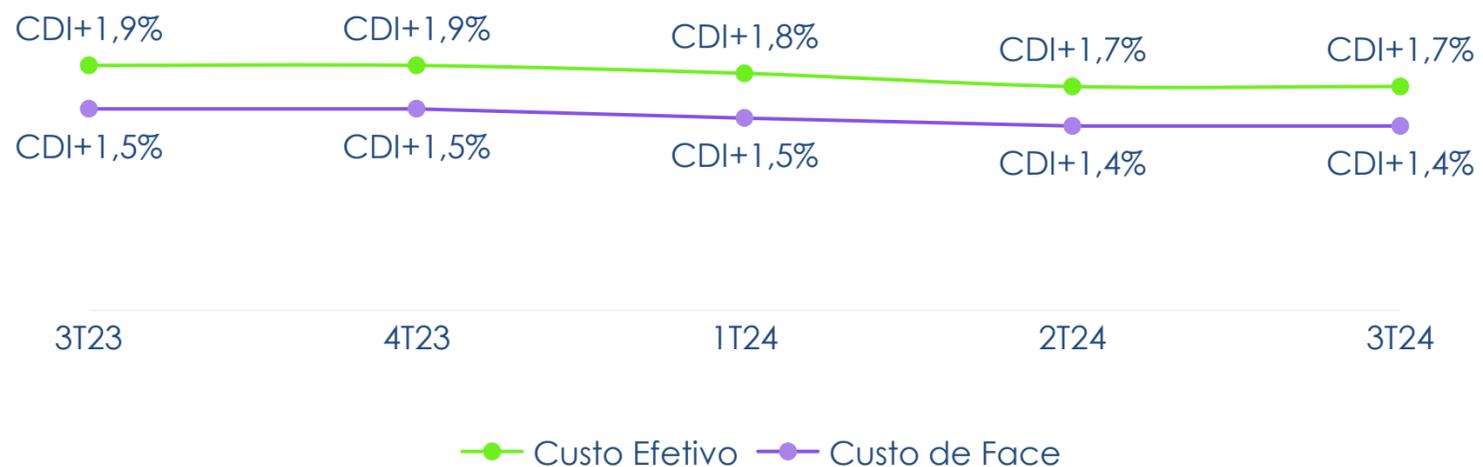
Dívida Líquida aj. e Dívida Líquida ajustada/ EBITDA LTM
em R\$ milhões



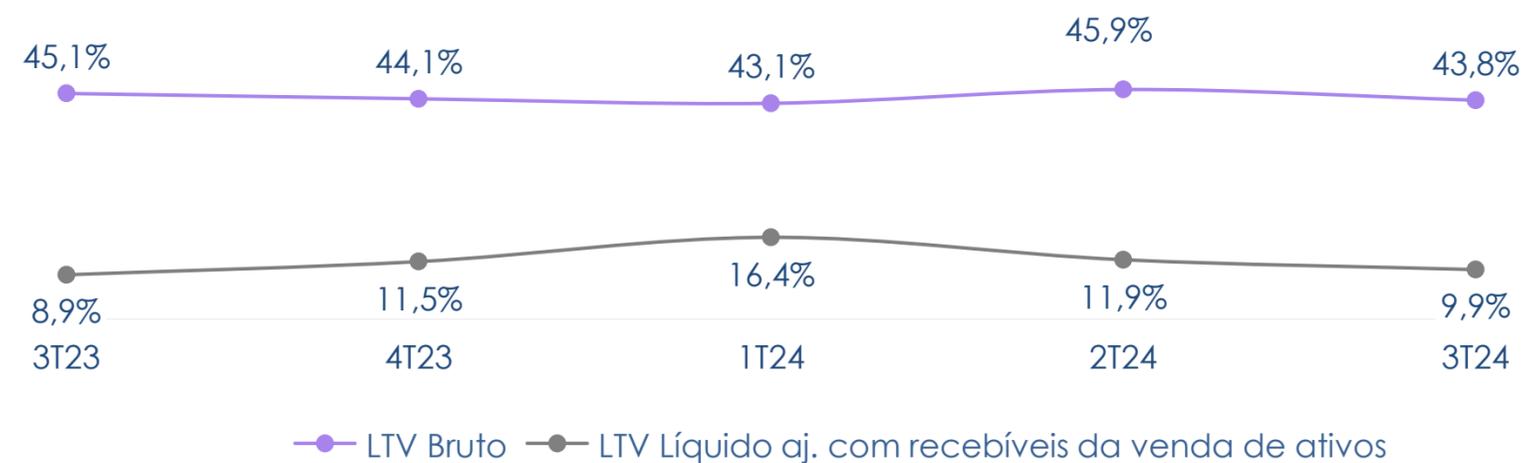
Cronograma de Amortização da Dívida
em R\$ milhões



Custo da Dívida



Loan to Value



Notas: Valores do 3T24 referentes aos 12 últimos meses (LTM), exceto posições patrimoniais.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO EM R\$ MIL

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Receita líquida	56.584	48.112	17,6%	220.155	217.232	1,3%
Custo de prestação de serviços	(1.253)	(939)	33,4%	(3.886)	(3.041)	27,8%
Lucro bruto	55.331	47.173	17,3%	216.269	214.191	1,0%
Despesas operacionais	78.603	24.873	216,0%	44.840	284.023	-84,2%
Despesas comerciais	(2.561)	(1.650)	55,2%	(7.137)	(9.339)	-23,6%
Despesas gerais e administrativas	(11.064)	(10.845)	2,0%	(45.247)	(38.416)	17,8%
Outras despesas operacionais	(21.168)	(72.422)	-70,8%	(167.681)	(20.246)	728,2%
Desenvolvimento de ativos	113.396	109.790	3,3%	257.798	339.130	-24,0%
Equivalência patrimonial	630	3.904	-83,9%	7.107	12.894	-44,9%
Lucro op. antes do resultado financeiro	134.564	75.950	77,2%	261.109	498.214	-47,6%
Resultado financeiro	(25.468)	(32.444)	-21,5%	(76.610)	(100.736)	-23,9%
Encargos financeiros	(48.297)	(65.432)	-26,2%	(173.365)	(189.602)	-8,6%
Receitas financeiras	22.829	32.988	-30,8%	96.755	88.866	8,9%
Lucro antes do IR e CSLL	109.096	43.506	150,8%	184.499	397.478	-53,6%
Imposto de renda e contribuição social	(11.985)	5.088	-335,6%	10.462	3.224	224,5%
Correntes	(7.724)	(10.260)	-24,7%	(44.003)	(22.014)	99,9%
Diferidos	(4.261)	15.348	-127,8%	54.465	25.238	115,8%
Lucro Líquido	97.111	48.594	99,8%	194.961	400.702	-51,3%

BALANÇO PATRIMONIAL EM R\$ MIL

Ativo	3T24	3T23	Var. %	Passivo	3T24	3T23	Var. %
Ativo Circulante				Passivo Circulante			
Caixa e equivalente de caixa	404.091	436.982	-7,5%	Fornecedores	56.464	28.495	98,2%
Títulos e valores mobiliários	200.419	143.928	39,2%	Empréstimos e debêntures	292.358	203.116	43,9%
Estoque	168.351	-	0,0%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Contas a receber	410.887	372.513	10,3%	Salários, encargos sociais e benefícios	17.759	15.512	14,5%
Impostos a recuperar	37.836	37.841	0,0%	Impostos e contribuições a recolher	39.027	31.013	25,8%
Instrumentos financeiros derivativos	-	10.838	-100,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	65.302	7.333	790,5%
Outros ativos circulantes	7.823	5.063	54,5%	Permutas	77.443	80.509	-3,8%
Total ativo circulante	1.229.407	1.007.165	22,1%	Adiantamento de clientes	251.354	422	59462,6%
Ativo não circulante mantido para venda	-	-	0,0%	Dividendos a pagar	-	-	0,0%
				Outros	45.641	33.451	36,4%
				Total passivo circulante	845.348	399.851	111,4%
Ativo Não Circulante				Passivo Não Circulante			
Títulos e valores mobiliários	230.830	231.398	-0,2%	Arrendamento	174.348	108.177	61,2%
Instrumentos financeiros derivativos	67.963	51.018	33,2%	Empréstimos e debêntures	1.661.690	1.642.565	1,2%
Contas a receber	335.262	357.311	-6,2%	Instrumentos financeiros derivativos	-	-	0,0%
Créditos com empresas ligadas	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	12.975	5.667	129,0%
Despesas antecipadas	12.792	8.950	42,9%	Permutas	101.220	61.765	63,9%
Impostos a recuperar	34.712	40.229	-13,7%	Impostos diferidos	142.246	139.918	1,7%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	111.902	86.609	29,2%	Provisão para riscos trabalhistas, fiscais e cív eis	1.021	2.909	-64,9%
Outros	18.377	18.095	1,6%	Outros	14.232	18.371	-22,5%
Investimento em controladas em conjunto	155.299	155.570	-0,2%	Total passivo não circulante	2.107.732	1.979.372	6,5%
Propriedades para investimento	4.463.939	4.091.119	9,1%	Patrimônio líquido			
Imobilizado	15.654	16.893	-7,3%	Patrimônio líquido acionistas da Controladora	3.715.336	3.691.424	0,6%
Intangível	11.304	8.163	38,5%	Participações dos acionistas não controladores	19.025	1.873	915,8%
Total ativo não circulante	5.458.034	5.065.355	7,8%	Total Patrimônio líquido	3.734.361	3.693.297	1,1%
TOTAL DO ATIVO	6.687.441	6.072.520	10,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	6.687.441	6.072.520	10,1%

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA EM R\$ MIL

em R\$ milhares	3T24	3T23	Var. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	97.111	48.594	99,8%
Reconciliação do lucro liq. com caixa líquido atividades op.	(57.609)	(733)	7759,3%
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(2.737)	10.303	-126,6%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(10.293)	(30.961)	-66,8%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(7.630)	(8.454)	-9,7%
Caixa líquido gerado/utilizado pelas atividades operacionais	18.842	18.749	0,5%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(246)	(18)	1266,7%
Redução em títulos e valores mobiliários	351.801	257.637	36,5%
Aumento em títulos e valores mobiliários	(100.028)	(206.958)	-51,7%
Dividendos recebidos de investidas	-	1.500	-100,0%
Recebimento por venda de controladas/ terrenos	457.669	300.821	52,1%
Aquisição de propriedades para investimento	(218.270)	(115.171)	89,5%
Outros	(1.835)	(1.744)	5,2%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de investimento	489.091	236.067	107,2%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Cap. de empréstimos, financiamentos e debentures, líquido	14.628	-	0,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debentures	(89.281)	(151.150)	-40,9%
Pagamento de juros	(82.976)	(102.974)	-19,4%
Pagamento de arrendamento	(314)	(170)	84,7%
Pagamento de dividendos	-	-	0,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(15.660)	(25.787)	-39,3%
Alienação (aquisição) de ações em tesouraria	(154.638)	(2.052)	7436,0%
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0,0%
Distribuições/aportes de acionistas não controladores	4.218	32	13081,3%
Caixa líquido gerado/utilizado nas atividades de financiamento	(324.023)	(282.101)	14,9%
Aumento/Redução de caixa e equivalentes de caixa	183.910	(27.285)	-774,0%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período	220.181	464.266	-52,6%
No fim do período	404.091	436.981	-7,5%

ESG
ENVIRONMENTAL SOCIAL &
GOVERNANCE



LOGG
B3 LISTED NM

ESG: CONSTRUINDO O FUTURO COM COMPROMISSO SUSTENTÁVEL

Certificado LEED

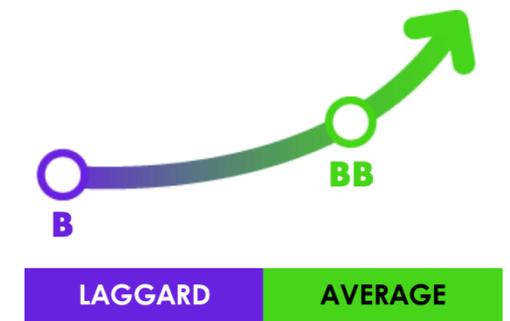
- A Companhia utiliza métodos construtivos que promovem maior conforto aos usuários e que contribuem com a preservação do meio ambiente.
- A LOG possui dois empreendimentos com o certificado LEED Silver: LOG Viana, LOG Itapeva, enquanto LOG Salvador está passando pelo processo de certificação.

LOG Ambiental

- A LOG desenvolve sistemas de drenagem que possibilitam o reaproveitamento da água das atividades que a utilizam, contribuindo com a sustentabilidade ambiental, e garantindo maior eficiência e redução dos custos operacionais.
- Em 2023, a LOG alcançou 100% de energia renovável em seus empreendimentos. Isso demonstra nosso esforço contínuo em minimizar o impacto ambiental e promover a transição para fontes de energia limpa.

Evolução do rating ESG do MSCI

- A MSCI ESG Rating, organização global e referência por investidores institucionais, especializada na avaliação de desempenho e gestão em questões de ESG, elevou a classificação da LOG em 2023 para "Average", o que indica que a LOG possui histórico consistente na gestão de riscos e oportunidades ESG em comparação com seus pares do setor.



Projeto Lean

Implantação do LEAN com foco em eficiência para construir.

- Alto padrão operacional
- Maior produtividade
- Integração de cadeia produtiva
- Melhoria na governança

371 MIL

metros quadrados de ABL construídos em 5 obras com LEAN Construction

51%

de produção no tempo de processamento dos pedidos das obras com LEAN Office

+192

pessoas capacitadas

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

ANDRÉ VITÓRIA

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

NATÁLIA VASCONCELOS

Gerente de Relações com Investidores

HENRIQUE SCHUFFNER

Diretor de Finanças e de Relações com Investidores

RAFAELLA LORENZO

Interno de Relações com Investidores

ri.logcp.com.br     

Av. Professor Mário Werneck
nº 621, 10º andar, Estoril
Belo Horizonte | MG
CEP: 30455 - 610

Av. Pres. Juscelino Kubitschek
nº 1400, 9º andar,
São Paulo | SP
CEP: 04543 - 000

